ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Politique fiscale

Question orale n° 1422

Texte de la question

Le Gouvernement, sous l'impulsion de M. le ministre delegue au logement, mene une politique active en faveur du logement et de l'habitat. Ainsi, la loi Perissol, les prets a taux zero ont-ils, entre autres, redonne un coup de fouet a un secteur en crise et la mise en chantier de nouveaux logements retrouve enfin une courbe ascendante. Nombre de nos concitoyens investissent dans des immeubles anciens afin de les restaurer et de les remettre sur le marche locatif. A cet effet, les particuliers peuvent beneficier des avantages de la loi Mehaignerie ou de la loi Perissol. De meme les societes civiles immobilieres (SCI) peuvent egalement se prevaloir des mesures de la loi Perissol. Cependant, il s'avere que ces memes SCI ne se voient pas reconnu le droit au benefice de la loi Mehaignerie. Ainsi, recemment, dans le departement de la Sarthe, deux personnes forment une SCI pour acquerir et renover en totalite un immeuble vetuste, avec l'aide de l'Agence nationale pour l'amelioration de l'habitat. Or l'administration fiscale, se basant sur une doctrine ancienne, estime que ces travaux, ayant touche les sols et les structures de l'immeuble, ne peuvent etre consideres comme de l'amelioration ou de la renovation mais doivent etre assimiles a de la reconstruction, excluant par la meme les depenses engagees par la SCI des charges deductibles. Des lors, si l'on admet que ces travaux sont consideres comme du neuf et n'ouvrent pas droit a la deduction prevue par l'article 31-1-1er du code general des impots mais soumettent ces depenses a la TVA conformement a l'article 257-7 du code general des impots, la SCI devrait pouvoir beneficier des avantages de la loi Mehaignerie afin que les associes puissent deduire de leurs revenus fonciers les travaux engages. En effet, la SCI, personnalite juridique, n'est pas directement imposee, mais l'impot correspondant aux revenus fonciers produits par elle est impose entre les mains de chaque associe qui, des lors, a bien la qualite de contribuable au sens du 1er alinea de l'article 199 nonies du code general des impots et doit pouvoir beneficier des dispositions de cet article. De plus en plus regulierement les juridictions administratives prennent des decisions favorables aux associes de SCI qui sollicitent le benefice de la loi Mehaignerie. Aussi M. Pierre Hellier demande-t-il a M. le ministre de l'economie et des finances de bien vouloir lui indiquer s'il envisage de prendre des mesures permettant effectivement aux associes de SCI de beneficier de la loi Mehaignerie.

Texte de la réponse

M. le president. M. Pierre Hellier a presente une question no 1422.
La parole est a M. Pierre Hellier, pour exposer sa question.
M. Pierre Hellier. Monsieur le ministre delegue au logement, le Gouvernement, sous votre impulsion, mene une politique active en faveur du logement et de l'habitat. Ainsi, la loi Perissol, les prets a taux zero, notamment, a donne un coup de fouet a un secteur en crise et la mise en chantier de nouveaux logements retrouve enfin une courbe ascendante. Nombre de nos concitoyens investissent dans les immeubles anciens afin de les restaurer et de les remettre sur le marche locatif. A cet effet, les particuliers peuvent beneficier des avantages de la loi Mehaignerie ou de la loi Perissol.
Si les societes civiles immobilieres peuvent egalement se prevaloir de la loi Perissol, elles ne se voient pas reconnaitre le benefice de la loi Mehaignerie.
Ainsi, dans le departement de la Sarthe, deux personnes ont recemment forme une SCI pour acquerir et renover

en totalite un immeuble vetuste, avec l'aide de l'Agence nationale pour l'amelioration de l'habitat. Or l'administration fiscale, se fondant sur une doctrine ancienne, estime que ces travaux, ayant touche les sols de l'immeuble, ne peuvent etre consideres comme de l'amelioration ou de la renovation, mais doivent etre assimiles a de la reconstruction, ce qui exclut par la meme des charges deductibles les depenses engagees par la SCI. Des lors, si l'on admet que ces travaux sont consideres comme du neuf et n'ouvrent pas droit a la deduction prevue par le 1i du I de l'article 31 du code general des impots, mais que les depenses correspondantes sont soumises a la TVA conformement au 7i de l'article 257 du meme code, la SCI devrait beneficier des avantages de la loi Mehaignerie afin que les associes puissent deduire de leurs revenus fonciers les travaux engages.
En effet, la SCI, personnalite juridique, n'est pas directement imposee; l'impot correspondant aux revenus fonciers produits par elle est impose entre les mains de chaque associe qui, des lors, a bien la qualite de contribuable au sens du 1er alinea de l'article 199 nonies du code general des impots et doit pouvoir beneficier des dispositions de cet article.
De plus en plus regulierement, les juridictions administratives prennent des decisions favorables aux associes de SCI qui sollicitent le benefice de la loi Mehaignerie en mettant en avant le fait que les associes d'une societe civile de personnes, dont l'objet est la gestion d'un logement qu'elle a acquis ou fait construire, doivent etre regardes, pour l'application de cette loi, comme etant eux-memes proprietaires indivis du logement.
Je vous saurais gre, monsieur le ministre, de nous indiquer si vous envisagez de prendre les mesures permettant effectivement aux associes des societes civiles immobilieres de beneficier de la loi Mehaignerie.
M. le president. La parole est a M. le ministre delegue au logement.
M. le ministre delegue au logement. Monsieur le depute, vous voudrez bien excuser M. Jean Arthuis, qui m'a demande de vous transmettre sa reponse.
La reglementation de l'ANAH prevoit que les subventions sont accordees aux proprietaires bailleurs pour la realisation de travaux destines a l'amelioration de l'habitat en matiere de securite, de salubrite ou d'equipement, aux economies d'energie, a l'isolation acoustique ou a l'accessibilite et l'adaptation aux personnes handicapees. Le montant et la nature des travaux subventionnables sont estimes a partir d'un dossier technique comprenant les devis descriptifs et les plans de l'immeuble. Les travaux de reconstruction ne sont donc pas eligibles aux subventions de l'ANAH.
Sur le plan fiscal, ce sont la nature et l'importance des travaux realises qui permettent de qualifier l'operation de reconstruction ou d'amelioration. S'agissant d'une question de fait, cette distinction resulte d'un examen au cas par cas des travaux effectues au vu de tous les documents utiles - devis, memoires et factures - et a la lumiere des decisions de jurisprudence rendues en la matiere. La qualification des travaux par les services fiscaux est ainsi realisee a posteriori et peut donc deboucher sur un constat different de l'analyse effectuee a priori par l'ANAH au vu du dossier. Dans ce cas, neanmoins, la subvention de l'ANAH n'est pas remise en cause, sous reserve que les travaux auxquels elle etait destinee aient bien ete realises conformement au projet presente.
Les travaux de reconstruction ainsi realises beneficient donc d'une aide de l'Etat. En revanche, comme vous le soulignez, ils ne sont pas deductibles des revenus fonciers. Le benefice de la reduction pour investissement locatif neuf est en effet reserve aux investissements en logements locatifs neufs realises par des personnes physiques, ainsi qu'aux investissements en parts de societe civile de placement immobililer ou en actions de societe immobiliere d'investissement. Il est admis que cette reduction d'impot s'applique egalement en cas de souscription de parts de societes civiles citees a l'article 1655 ter du meme code. En effet, dans ces societes d'attribution, les associes sont reputes proprietaires des logements qui correspondent a leurs droits dans la societe, au meme titre que s'ils avaient acquis directement ces logements.
En revanche, les societes immobilieres de droit commun non dotees de la transparence fiscale ont une personnalite juridique distincte de celle de leurs membres et sont en consequence juridiquement seules proprietaires de l'immeuble figurant a leur actif. La souscription de parts de ces societes ne saurait donc ouvrir droit au benefice de la reduction d'impot dite «Mehaignerie» attribuee pour certains investissements dans l'immobilier locatif.
En tout etat de cause, ce dispositif venant a echeance a la fin de cette annee, il ne serait ni opportun ni meme operationnel de legiferer pour le modifier.
Cela etant, je tiens a vous rassurer: cette exclusion ne constitue plus, aujourd'hui, une gene pour les contribuables qui souhaiteraient realiser des investissements locatifs par l'intermediaire d'une SCI. En effet, le nouveau dispositif d'amortissement, en vigueur depuis deja plus d'un an, s'applique aussi bien lorsque l'immeuble est la propriete d'une personne physique que lorsqu'il est la propriete d'une SCI de droit commun.

Tels sont, monsieur le depute, les elements precis que M. Jean Arthuis, ministre de l'economie et des finances, souhaitait porter a votre connaissance.
M. Pierre Hellier. Merci, monsieur le ministre, de ces precisions.

Données clés

Auteur : M. Hellier Pierre
Circonscription : - UDF
Type de question : Question orale
Numéro de la question : 1422
Rubrique : Impot sur le revenu
Ministère interrogé : économie et finances
Ministère attributaire : économie et finances

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 12 mars 1997, page 1843
Réponse publiée le : 19 mars 1997, page 1948
La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 12 mars 1997